SIX ANNEXES

Premier feuillet

REPERTOIRE N° 43.012

L'AN MIL NEUF CENT SEPTANTE TROIS LE VINGT QUATRE OCTOBRE.
Devant nous Maitre André INGEVELD, Notaire à Ixelles à l'intervention de Maitre Antoon DE WEERT, Notaire à Berlare

ONT COMPARU

I. Monsieur Franciscus-Clément DE BLOCK, entrepreneur de menuiserie, né à Berlare le cinq janvier mil neuf cent trente et un et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Marguerite-Alexandrine VEREECKEN, sans profession, née à Appels le onze octobre mil neuf cent vingt cinq, demeurant ensemble à Berlare, Hogeweg 6.

Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts suivant contrat reçu par le notaire Antoon De Weert à Berlare le onze aout mil neuf cent cinquante sept

2. Monsieur Andréas DE BLOCK, entrepreneur de menuiserie, né à Berlare le six septembre mil neuf centtrente deux et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Mariette-Léontina-Joséphina DE BOCK, sans profession, née à Zele le quinze mai mil neuf cent trente huit, demeurant ensemble à Berlare Hogeweg 4.

Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts suivant contrat reçu par le Notaire Louis Kesteloot à Zele le quinze avril mil neuf cent ~~cinquante six~~ soixante quatre.

3. Monsieur Marcel DE BLOCK, entrepreneur de menuiserie, né à Berlare le vingt mai mil neuf cent trente quatre et son épouse qu'il assiste et autorise Madame Maria-Joséphа-Elodia DE MEYER, sans profession, née à Overmere le premier avril mil neuf cent trente quatre demeurant ensemble à Berlare Nieuwstraat 6.

Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts suivant contrat reçu par le Notaire Antoon De Weert à Berlare le onze juillet mil neuf cent cinquante neuf.

Lesquels comparants nous ont requis de dresser ainsi qu'il suit l'acte de base d'un immeuble divisé en appartements, flats, bureaux et emplacements pour voiture qui sera érigé sur l'emplacement de deux maisons de commerce et de rapport situées à Ixelles chaussée de Wavre I33 et I35, contenant ensemble en superficie d'après titre six ares.

Et préalablement ils ont exposé :

I. Que suivant acte reçu par le notaire Antoon De Weert à Berlare le premier juillet mil neuf cent soixante huit, transcrit au cinquième bureau des hypothèques à Bruxelles lequinze juillet suivant, volume 3863 numéro 17, ils ont acquis chacun pour un/tiers indivis, de 1. Monsieur Jean Paul-François De Potter, assureur, demeurant à Gouvy, route d'Houffalize I2 et 2. Mademoiselle Anne-Marie Suzanne De Potter, Architecte d'intérieur, demeurant à Gouvy route d'Houffalize I2, les biens ci-après :

COMMUNE D'IXELLES

I°) Une maison de commerce et de rapport, située chaussée de Wavre I35, cadastrée Section A numéro 949/x pour une superficie de trois ares quatre vingt centiares

2°) Une maison de commerce et de rapport, située chaussée de Wavre I33, cadastrée Section A numéro 949/u pour une superficie de deux ares vingt centiares.

le dix aout mil neuf cent septante trois N°7I/AB.4455.-

Les travaux de construction de l'immeuble commenceront le premier décembre ---- mil neuf cent septante trois, ils seront terminés quant aux parties privatives pour le t r e n t e j u i n mil neuf cent septante ~~quatre~~ au plus tard, sauf prolongation de ce délai par suite de cas fortuits ou de cas de force majeure à justifier.

ANALYSE DES PLANS

LE PLANIfigure le niveau des sous sols et du rez de chaussée, ainsi que le schéma des installations sanitaires.

Sur le plan du sous sol on remarque :a) des parties communes : l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage, la cabine de transformation du courant électrique la chaufferie avec les éléments qui s'y trouvent, le local pour les compteurs ~~de gaz et~~ d'électricité, un local pour le matériel d'entretien, l'emplacement réserve au réservoir à mazout et le dit réservoir, le palier commun, l'arrivée du passage carrossable et l'aire de manoeuvre donnant accès aux emplacements pour voiture, le réseau des égouts sous l'immeuble avec les regards et chambres de visite;

b) des parties privatives : Dix huit emplacements pour voiture numérotés de un à dix huit inclus comportant chacun :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : L'emplacement proprement dit tel qu'il est figuré au dit plan numéro UN;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE :TROIS millièmes des parties communes dont le terrain.

Sur le plan du rez de chaussée, on remarque, :

a) des parties communes : le porche, l'entrée ou se trouve les boites aux lettres parties privatives,le hall, l'ascenseur et sa cage, l'escalier et sa cage, le passage carrossable menant aux sous sols, ~~le local marqué au plan "local entretien et gérance immeuble"~~, l'élément jardin couvrant le sous sol à l'arrière de l'immeuble,avec la coupole éclairant le local aux sous sols et les élément de ventilation du garage, avaloir et galerie; un water-closet avec lavabo;

b) une partie privative, étant l'élément privatif sis au rez de chaussée, comportant :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Une partie privative marquée magasin au plan et à aménager et un water-closet avec lavabo; Une grande terrasseà l'arrière

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Cent trente deux/millièmes des parties communes dont le terrain

LE PLAN DEUX figure l'étage type situation qui se retrouve aux quatre niveaux au dessus du rez de chaussée, l'étage en recul (niveau du cinquième étage ou étage technique) et le profil des mitoyens.

On y remarque : a) des parties communes :l'escalier et sa cage, l'ascenseur et sa cage, les dégagements au paliers communs, les gaines de ventilation ed de fumée;

b) des parties privatives :

I°) Pour les étages type situation qui se retrouve aux niveaux des premier,deuxième,troisième ét qua-

BELGIQUE 100 F. BELGIE

S 0753C

/++ juin....

UXIEME FEUILLET

et le local marqué
plan local entre-
en et gérance immeu
e.-

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Soixante et un/millièmes des parties communes dont le terrain assiette de l'immeuble.

Le flat dénommé B.cinq au cinquième étage à l'arrière de l'immeuble comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall d'entrée, salle de bain et cuisine; living donnant sur terrasse en façade arrière;

B.- EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : VINGT SIX/millièmes des parties communes dont le terrain.

L'appartement dénommé C.CINQ au cinquième étage à droite en regardant de la chaussée de Wavre la façade principale de l'immeuble comporte :

A.- EN PROPRIETE PRIVATIVE ET EXCLUSIVE : Hall avec vestiaire; En façade chaussée de Wavre : cuisine et living donnant sur terrasse et cette terrasse; sas donnant accès au water-closet et à la salle de bain; en façade arrière : deux chambres donnant sur terrasse et cette terrasse;

B. EN COPROPRIETE ET INDIVISION FORCEE : Soixante trois/millièmes des parties communes dont le terrain.

LE PLAN TROIS figure la façade principale de l'immeuble donnant vers la chaussee de Wavre et la coupe enAA Ce plan ne nécessite aucun commentaire.

Les comparants s'obligent à construire l'immeuble conformément aux plans ci dessus analysés qui sont conformes aux plans soumis à l'Administration Communale d'Ixelles pour l'obtention de l'autorisation de bâtir; ces plans ont été signés de varietur par les comparants et nous Notaire pour demeurer annexés au présent acte de base dont ils font partie intégrante. Il est fait observer que ≠

Les comparants se réservent le droit de modifier la destination des éléments privatifs se trouvant au niveau du rez de chaussée, de les diviser en plusieurs éléments privatifs, en créant le cas échéant des parties communes spéciales à ces éléments privatifs.

Les plans ci dessus analysés pourront subir les modifications qui seraient nécessaires :

I. Pour satisfaire aux exigences des services de l'Urbanisme et des administrations publiques ou privées fournissant notamment l'eau, ~~le~~ ~~gaz~~, l'électricité, le téléphone, la télédistribution etc...

2. Pour exécuter les travaux de construction en se conformant aux nécessités de l'art de bâtir;

3. Pour améliorer l'utilisation des parties communes;

4. Pour réaliser les modifications ci-après autorisées.

Il est toujours permis :

a) de réunir en un seul deux ou plusieurs appartements de l'immeuble se trouvant au même niveau;

b) de réunir deux ou plusieurs appartements se trouvant à des niveaux différents mais se touchant par plancher et plafond pour former un duplex, ces éléments étant réunis par des escaliers intérieurs.

Dans ces deux cas, les quotités attachées à ces éléments privatifs ainsi réunis seront additionnées.

c) d'enlever d'une appartement une pièce ou par

BELGIQUE 100 F. BELGIE

U 068849

ROISIEME FEUILLET

≠ contrairement aux ndications figurant ur les plans, l'im euble à ériger n'est as desservi par le az.

ble, les parties aux présentes ont établi un règlement général de copropriété.

Ce règlement oblige les parties aux présentes propriétaires originaires de tous les éléments privatifs composant l'immeuble et il oblige leurs successeurs, ayants cause et ayants droit à tous titres.

Le statut réel constituant la première partie du règlement de copropriété s'impose à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels, présents et à venir, ainsi qu'à leurs héritiers et successeurs à tous titres à quelque titre que ce soit; il leur est opposable par le seul fait de la transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

Les dispositions de ce statut sont immuables, sauf accord unanime des copropriétaires de l'immeuble, pris en assemblée générale et constaté par acte notarié transcrit au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

La deuxième partie du règlement de copropriété constitue le règlement d'ordre intérieur et concerne la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie en commun.

Il n'est pas de statut réel et peut être modifié dans les conditions qu'il détermine; ces modifications seront constatées dans les procès verbaux des assemblées générales qui indiqueront de façon précise les modifications décidées et le nouveau texte adopté, lequel sera transcrit dans le livre de gérance, contenant les procès verbaux des assemblées générales.

Ce livre de gérance devra être communiqué à tous les copropriétaires qui le demandent, lesquels devront reconnaitre en avoir pris connaissance.

Les modifications au règlement d'ordre intérieur devront être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

Ce règlement général de copropriété a été lu en entier aux comparants qui en ont paraphé chaque feuillet ainsi que nous notaire et qui l'ont ensuite signé ne varietur ainsi que nous Notaire.

CAHIER DES CHARGES

Les comparants ont fait établir un cahier des charges descriptif des matériaux, ouvrages et fournitures et appareillages, qui seront utilisés pour la construction de l'immeuble.

En ce qui concerne la description des matériaux utilisés pour la construction des parties communes, aucune modification ne peut en principe, y être apportée, sans l'accord de tous les copropriétaires de l'immeuble et des comparants aux présentes.

Par contre en ce qui concerne les parties privatives le cahier des charges peut être modifié par une convention particulière, entre les comparants et l'acquéreur de l'élément privatif, convention déterminant ces modifi

passives et tous les droits et les obligations résultant du présent acte de base, sans garantie concernant la contenance indiquée du terrain assiette de l'immeuble, toute différence entre cette contenance et celle que pourrait révéler tout mesurage ultérieur fut-elle même supérieure à un/vingtième en plus ou en moins devant faire profit ou perte pour les acquéreurs.

. . , Le prix de vente devra être payé par l'acquéreur aux époques fixées par la convention particulière intervenue entre ce dernier et les comparants et reprise dans l'acte notarié d'acquisition;si les époques de paiement sont déterminées par un stade d'achèvement de la construction ce dernier sera signalé à l'acquéreur au moins huit jours à l'avance et les paiements deviennent dans ce cas exigible par la seule échéance de ce délai de huit jours.

A défaut de paiement à l'une des échéances fixées dans l'acte notarié du selon le mode déterminé par cet acte, la somme due deviendra de plein droit et sans mise en demeure exigible et productive d'intérêts au taux de pour cent l'an net d'impots et de précomptes.

En outre après un commandement resté infructueux durant trente jours, à ~~litée~~ défaut de paiement à l'une des échéances fixées comme indiqué ci dessus, tout le solde resté du sur le prix deviendra de plein droit exigible et productif d'intérêts au taux de cinquante centimes pour cent l'an à partir du commandement jusqu'au paiement et dans ce cas les vendeurs auront la faculté soit de demander la résolution de la vente avec dommages et intérêts soit de poursuivre l'exécution de la convention par toutes voies de droit et notamment par la vente des biens conformément aux dispositions du nouveau code judiciaire.

CINQUIEME FEUILLET

Pour sureté et garantie du paiement du solde resté du sur le prix et de trois années d'intérêts privilégiés par la loi au taux fixé ci dessus, il sera pris comme de droit inscription d'office lors de la transcription de l'acte notarié d'acquisition.

Les vendeurs pourront toutefois dispenser le conservateur des hypothèques de prendre la dite inscription d'office, mais aux conditions suivantes :

I. Les acquéreurs devront dans l'acte notarié d'acquisition s'interdire d'aliéner ou d'hypothéquer les biens acquis par eux avant le paiement intégral du prix en principal intérêts et accessoires; s'ils doivent contracter un emprunt pour payer ce prix, ils devront en informer les vendeurs et consentir délégation sur les fonds empruntés au profit de ces derniers, ces fonds devant être suffisants pour payer le solde resté du;

2. Les acquéreurs devront dans l'acte notarié d'acquisition donner mandat irrévocable à une personne désignée par les vendeurs pour hypothéquer au profit de ces derniers les biens acquis pour une somme correspondant à dix pour cent du prix d'acquisition, cette affectation hypothécaire éventuelle dont les frais seront assumés par les acquéreurs étant destinée à assurer le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée et le remboursement de tous les frais de poursuites et d'exécution, en cas de défail-

des voix et muni des pouvoirs nécessaires à cette fin.

Le délégué des copropriétaires pourra se faire assister d'un expert ou d'un organisme spécialisé, mais les honoraires et frais résultant de ces interventions seront à charge des copropriétaires.

S'il est reconnu que tout a été exécuté conformément aux plans et cahier des charges, avec éventuellement les modifications convenues entre parties, le procès verbal le mentionnera, la livraison sera faite et la réception provisoire s'il s'agit des parties privatives, la réception définitive s'il s'agit des parties communes sera faite.

Si lors de l'examen des ouvrages, il apparaissait que des retouches sont à faire, qu'il existe des malfaçons ou des manquements, le procès verbal les détaillera minutieusement et les vendeurs feront opérer les redressements nécessaires par les corps de métier à ce qualifiés.

Les procès verbaux seront dressés en double exemplaires et signés par chacune des parties.

Si après une mise en demeure faite par simple lettre recommandée, le propriétaire des biens vendus s'il s'agit des parties privatives, le délégué des copropriétaires s'il s'agit des parties communes s'abstient durant quinze jours de procéder à la livraison, les vendeurs comparants aux présentes pourront sur simple requête demander au Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, la nomination d'un expert, avec mission d'assister à la séance de livraison agréation.

Le délégué des copropriétaires nommé par l'assemblée générale ou l'expert commis de la manière indiquée ci dessus engagera valablement et sans recours tous les copropriétaires pour la réception des parties communes.

L'expert commis de la même façon pour réceptionner l'élément privatif d'un propriétaire défaillant représentera valablement et définitivement ce dernier.

Les vendeurs pourront s'opposer à la prise de possession, avant qu'il ne soit procédé à la réception provisoire de la partie privative ou également si partie du prix des ventes, les taxes sur valeur ajoutée et les suppléments éventuels, en cas de hausses de salaires ou de matériaux n'étaient pas payés.

A coté de ces livraisons et réceptions expresses il y a les agréations tacites, qui résultent soit de la prise de possession par le propriétaire ou son ayant cause de la partie privative, soit du paiement intégral du prix non accompagnée de réserves détaillées et précises.

Si le propriétaire prend possession de l'élément privatif, malgré l'opposition des vendeurs, ces derniers seront en droit de prendre immédiatement aux frais des acquéreurs inscription hypothécaire sur les biens vendus, pour sureté du solde resté du sur le prix de vente et d'en poursuivre le recouvrement, ainsi que de toutes autres sommes dues par toutes voies de droit, sans opposition possible de la part de l'acquéreur maitre de l'ouvrage.

La livraison agréation ou réception provisoire couvrira définitivement tous vices apparents; le propriétaire conservera uniquement son recours pour vices cachés

ME FEUILLET

2. Les frais de fonctionnement du chauffage central à allure modérée, fait avant la livraison; ces frais constituant une charge commune seront répartis entre les copropriétaires au prorata du nombre de millièmes qu'ils possèdent dans la copropriété et ce quel que soit le moment de l'acquisition.

Ces frais sont fait dans l'intérêt des acquéreurs qui auront de ce fait leurs locaux mieux asséchés; en outre ce chauffage est de nature à protéger contre l'humidité certains éléments de la construction.

B.- Au titre de charges particulières :

I. Les acquéreurs auront à payer au moment de la passation de leur acte notarié les frais, droits et honoraires de leur acte notarié;

2. Le cout des suppléments éventuels, en cas de hausses ou baisses des salaires et matériaux dans les conditions déterminées ci dessus, ce paiement devant nécessairement être effectué avant toute prise de possession desbiens

M A N D A T

Les comparants aux présentes déclarent constituer pour mandataires spéciaux, chacun des mandataires ayant pouvoirs pour égir séparément :

I. Monsieur Franciscus DE BLOCK,prénommé sub I;
2.Monsieur Andréas DE BLOCK,prénommé sub 2;
3. Monsieur Marcel DE BLOCK,prénommé sub 3;

Auxquels ils donnent pouvoirs de pour eux et en leur nom :

Vendre aux prix, charges et conditions que le mandataire estimera convenir tous éléments privatifs composant l'immeuble ci-avant décrit avec leurs quotités dans les parties communes.

Recevoir tout ou partie du prix de vente et en donner bonnes et valables quittances;

Stipuler les modalités de paiement du solde resté du sur les prix et les sanctions en cas de non paiement aux échéances.

Fixer la date d'entrée en jouissance et celle à partir de laquelle les charges seront payées et supportées par les acquéreurs;

Dispenser le conservateur des Hypothèques de prendre inscription d'office en se réservant la faculté de prendre inscription à défaut de paiement; consentir toutes cessions de rang hypothécaire;

Procéder à toutes réceptions, dresser tous actes rectificatifs ou complémentaires de l'acte de base;

Aux effets ci dessus passer et signer tous actes et procès verbaux, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

ELECTION DE DOMICILE

En vue de l'exécution des présentes et de ses suites les parties font élection de domicile en l'étude du Notaire Ingeveld à Ixelles I62 chaussée de Wavre.

DONT ACTE fait et passé à Ixelles en l'étude.

Lecture faite les parties ont signé avec nous Notaires.

EPTIEME FEUILLET

pprouvé la rature
e vingt et une li-
nes et vingt mots
uls.

Annexe I à l'acte Rép. 43.012.

REGLEMENT GENERAL DE COPROPRIETE

destiné à régir un immeuble divisé en appartements, flats magasins et emplacements pour voitures, à ériger sur l'emplacement de deux maisons de commerce et de rapport situées à Ixelles, chaussée de Wavre 133 et 135, cadastrées Section A numéros 949/u et 949/x, pour une contenance de six ares.

CHAPITRE PREMIER : EXPOSE GENERAL

ARTICLE PREMIER :

Faisant usage de la faculté prévue par l'article 577 bis paragraphe premier du Code Civil (loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre) il est établi ainsi qu'il suit le statut de l'immeuble, règlant tout ce qui concerne la division de la propriété, la conservation, l'entretien et éventuellement la reconstruction de l'immeuble.

Ces dispositions et les servitudes qui peuvent en résulter s'imposent en tant que statut réel à tous les copropriétaires ou titulaires de droits réels actuels ou futurs; elles sont en conséquence immuables à défaut d'accord unanime des copropriétaires, lequel sera opposable aux tiers par sa transcription au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble.

ARTICLE DEUX :

Il est en outre arrêté pour valoir entre les parties et leurs ayants droit à quelque titre que ce soit un règlement d'ordre intérieur relatif à la jouissance de l'immeuble et aux détails de la vie en commun, lequel règlement n'est pas de statut réel et est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine.

Ces modifications ne sont pas soumises à la transcription, mais doivent être imposées par les cédants du droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble à leurs cessionnaires.

ARTICLE TROIS :

Le statut réel et le règlement d'ordre intérieur forment ensemble le règlement général de copropriété ou statut immobilier.

CHAPITRE DEUXIEME : STATUT DE L'IMMEUBLE

SECTION I

Copropriété indivise et propriété privative

ARTICLE QUATRE :

Les parties communes sont divisée en mille/millièmes; ces quotités sont réparties souverainement entre les divers éléments privatifs composant l'immeuble dans la proportion des valeurs respectives de ces éléments privatifs.

ARTICLE CINQ :

IER FEUILLET

te de modifications, qui seraient faites dans une partie quelconque de l'immeuble, la ventilation des millièmes telle qu'elle est établie ci dessus ne peut être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires, statuant en assemblée générale.

ARTICLE SEPT :

Les parties communes de l'immeuble sont(la présente énumération étant énonciative et non limitative):

Le sol ou terrain, les fondations, l'armature en béton (poutres, piliers, hourdis etc...) les gros murs de façade, des terrasses et des fenêtres, les canalisations et conduites de toute nature (eau, gaz, électricité tout à l'égout (sauf toutefois les parties de ces conduites et canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements, flats et autres locaux privatifs et servant à leur usage exclusif, les trottoirs, grilles et soubassements.

Les éléments décrits à l'acte de base comme étant communs dans l'analyse des plans;

Les toitures et terrasses couvrant l'immeuble, avec leurs canalisations et descentes des eaux pluviales et usées.

En général sont choses communes toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un ou l'autre local privatif ou qui sont communs d'après la loi du huit juillet mil neuf cent vingt quatre et l'usage.

Les choses communes ne pourront être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, flats, magasins, bureaux et emplacements pour voiture dont elles sont l'accessoire et pour les quotités leur attribuées.

L'hypothèque et tout droit réel grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoires inséparables.

ARTICLE HUIT :

Chaque partie privative comporte les parties constitutives de l'appartement ou de l'élément privatif (à l'exclusion des choses communes) et notamment les planchers, parquets ou autres revêtements sur lesquels on marche, avec leur soutènement immédiat en connexion avec le hourdis qui est partie commune, les cloisons intérieures non portantes, les portes, les fenêtres sur rue et à l'arrière de l'immeuble, avec leurs volets, persiennes et garde-corps, les portes palières d'accès à l'élément privatif, toutes les canalisations adductives ou évacuatives intérieures des éléments privatifs et servant à leur usage exclusif, les installations sanitaires particulières(lavabos, éviers, water-closet, salle de bains etc..)les parties vitrées des portes et des fenêtres, le plafonnage attaché au hourdis supérieur formant plafond, les plafonnages et autres revetements, la décoration intérieure des appartements et locaux privatifs, les revêtements ou aires de marche des terrasses privatives (l'assature de ces terrasses constituant un élément commun) soit en résumé tout

DEUXIEME FEUILLET

A.D.B.

Chaque propriétaire peut être autorisé, à pratiquer dans les murs mitoyens des ouvertures pour faire communiquer les locaux dont il est propriétaire avec les maisons contigues, à la condition de respecter les gaines et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble; l'assemblée générale fixera les conditions particulières de son autorisation à ce sujet.

ARTICLE TREIZE :

Les emplacements pour voiture sont destinés en principe à garer des automobiles, servant au transport des personnes, à l'exclusion des voitures de location taxis ou autres; ils peuvent également servir à garer des voitures à usage mixte, tels que station wagon, camionnettes appartenant à un occupant de l'immeuble, petits véhicules à moteur.

Les aires de manoeuvre devront rester libres en tous temps; il ne pourra jamais y être placé ou déposé quoi que ce soit.

SECTION II

Service et administration de l'immeuble

ARTICLE QUATORZE :

Il est fait appel par l'assemblée générale aux soins d'un gérant, choisi ou non parmi les copropriétaires de l'immeuble.

Il est chargé de la surveillance générale de l'immeuble et notamment de l'exécution des réparations et travaux à effectuer aux choses communes.

Si le gérant est absent ou défaillant, le propriétaire du plus grand nombre de millièmes en remplit d'office les fonctions; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE QUINZE :

L'assemblée générale est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit d'intérêts communs.

ARTICLE SEIZE :

L'assemblée n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dument convoqués.

L'assemblée oblige par ses délibérations tous les copropriétaires sur les points portés à l'ordre du jour, qu'ils aient été présents, représentés ou non.

ARTICLE ~~SEIZE~~ DIX SEPT :

L'assemblée générale statutaire se tient d'office chaque année dans l'agglomération bruxelloise, aux jour heure et lieu fixés par le gérant ou par celui qui convoque.

Sauf indication contraire du gérant, qui doit être donnée à tous les copropriétaires, dans les formes et les délais prescrits ci-après pour les convocations, ces jour, heure et lieu sont constants d'année en année.

En dehors de cette réunion annuelle l'assemblée

TROISIEME FEUILLET

ou du local privatif qu'il tient en location de lui.

Le mandat doit être écrit et stipuler s'il est général ou s'il ne concerne que les délibérations relatives à certains objets qu'il détermine, à défaut de quoi le mandat sera réputé inexistant.

Dans le cas ou par suite d'ouverture de succession ou de toute autre cause légale, la propriété d'une partie de l'immeuble se trouverait appartenir à plusieurs propriétaires, tant majeurs que mineurs ou incapables, ces derniers représentés comme de droit, soit à un usufruitier et à un nupropriétaire, tous devront être convoqués aux assemblées générales et pourront y assister avec voix consultative, mais ils devront élire l'un d'entre eux ayant voix délibérative et qui votera pour le compte de la collectivité.

La procuration qui sera donnée à ce dernier ou le procès verbal de son élection devra être annexé au procès verbal de l'assemblée générale.

Un copropriétaire peut toujours se faire représenter à l'assemblée par son conjoint, un ascendant ou descendant dument mandaté.

ARTICLE VINGT ET UN :

L'assemblée générale désigne pour le temps qu'elle détermine, à la simple majorité des voix son Président et deux assesseurs, choisis ~~ou non~~ parmi les copropriétaires; ils peuvent être réélus.

La Présidence de la Première Assemblée appartient au propriétaire du plus grand nombre de millièmes; en cas d'égalité de droits, la fonction est dévolue au plus âgé d'entre eux.

ARTICLE VINGT DEUX :

Le bureau de l'essemblée est compésé du Président, assisté des deux assesseurs; le bureau désigne un secrétaire qui peut être pris hors de l'assemblée.

ARTICLE VINGT TROIS :

Il est tenu une liste de présence qui doit être signée par les propriétaires qui désirent assister à l'assemblée ou par leurs mandataires; liste de présente qui sera certifiée conforme par les membres du bureau.

ARTICLE VINGT QUATRE :

Pour que les délibérations soient valables, l'assemblée doit réunir comme membres ayant voix délibérative la moitié des copropriétaires possédant ensemble plus de cinq cents/millièmes.

Si l'assemblée ne réunit pas cette double condition, une nouvelle assemblée sera convoquée au plus tot dans les quinze jours, avec le même ordre du jour et cette assemblée délibérera valablement quel que soit le nombre de millièmes présents ou représentés, sauf ce qui est stipulé au présent règlement concernant les délibérations à prendre à une majorité spéciale.

UATRIEME FEUILLET

SECTION III
REPARTITION DES CHARGES ET RECETTES COMMUNES
A. ENTRETIEN ET REPARATIONS.

ARTICLE VINGT NEUF:

Chacun des copropriétaires contribuera pour sa part dans les parties communes,aux frais de gestion,ainsi qu'aux frais d'administration des choses communes.

ARTICLE TRENTE:

Les réparations et travaux sont répartis en trois catégories:réparations et travaux urgents,réparations et travaux indispensables mais non urgents, travaux non indispensables,mais entrainant un agrément ou une amélioration.

ARTICLE TRENTE ET UN:

REPARATIONS ET TRAVAUX URGENTS:

Le gérant a pleins pouvoirs pour exécuter les réparations et travaux urgents,sans devoir demander d'autorisation.

ARTICLE TRENTE DEUX:

REPARATIONS ET TRAVAUX INDISPENSABLES MAIS NON URGENTS:

Les décisions sont prises par le Conseil de Gérance celui-ci sera juge du point de savoir si l'autorisation de l'assemblée générale est nécessaire,pour ordonner l'exécution des travaux de cette catégorie.

ARTICLE TRENTE TROIS:

TRAVAUX NON INDISPENSABLESMAIS ENTRAINANT UN AGREMENT OU UNE AMELIORATION:

ARTICLE TRENTE TROIS:

Les travaux de cette catégorie doivent être demandés par des propriétaires possédant ensemble au moins deux cent cinquante/ millièmes.

Ils ne pourront être décidés que par des propriétaires possédant les trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble,si les propriétaires qui vdent la dépense sont disposés à en supporter le cout.

Si la décision est prise à la majorité de huit cent cinquante vois,les frais seront répartis entre tous les copropriétaires au prorata des millièmes possédés par chacun.

ARTICLE TRENTE QUATRE:

Les propriétaires et les occupants doivent donner accès par leurs locaux privés pour toutes réparations pour l'entretien et le nettoyage des parties communes.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes cet accès ne pourra être demandé du premier juillet au trente septembre de chaque année.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur élément privatif à un mandataire, habitant l'agglomération bruxelloise,dont le nom et l'adresse devront être communiqués au gérant et au Président de manière à pouvoir accéder à l'élément privatif,si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des travaux et réparations à effectuer aux choses communes qui seront décidée d'après les règles énoncées ci-dessus.

CINQUIEME FEUILLET

anciers privilégiés et hypothécaires,et la présente clause ne pourra leur porter préjudice,leur intervention sera donc demandée.

ARTICLE QUARANTE DEUX:

L'utilisation de ces indemnités sera réglée comme suit:

a) Si le sinistre est partiel.

Le gérant emploiera l'indemnité àa la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état,le supplément sera recouvré par le gérant et à charge de tous les copropriétaires,sauf le recours de ceux-ci contre celui qui aurait du chef de la remise en état une plus value de son bien à concurrence de cette plus value.-

Si l'indemnité était supérieure aux frais de la remise en état,l'excédent sera acquis aux copropriétaires en proportion de leurs droitsdans les parties communes.

b) Si le sinistre est total:

L'indemnité devra être employée àla reconstruction de l'immeuble,à moins qu'une assemblée générale des copropriétaires n'en décide autrement à la majorité des Trois/quarts de la totalité des voix de l'immeuble.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour assurer l'exécution des travaux de reconstruction,le supplément sera à la charge des copropriétaires dans la proportion de leurs droits dans la copropriété et il sera exigible dans les trois mois à partir de la date de l'assemblée qui aura déterminé le supplément,les intérêts au taux légal en matière commerciale,courant de plein droit à défaut de règlement dans ce délai.è

Toutefois au cas ou l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble,les copropriétaires qui qui n'auraient pas pris part au vote ou ceux qui auraient voté contre la reconstruction seront tenus si les autres copropriétaires en font la demande,de céder à ceux ci dans le mois de la décision de l'assemblée,ou si tous ne désirent pas acquérir à ceux des copropriétaires qui en font la demande,tous leurs droits dans l'immeuble,mais en retenant la part leur revenant dans l'indemnité.

Le prix de cession à défaut d'accord entre les parties sera déterminé par deux experts nommés par le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles sur simple ordonnance,à la requête de la partie la plus diligente,avec faculté pour les deux experts de s'adjoindre un troisième expert pour les départager; en cas de désaccord sur le choix de ce troisième expert,il sera commis de la même façon.

Le prix sera payé un tiers au comptant et le surplus un tiers d'année en année,avec l'intérêt au taux légal en matière commerciale.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indivision prendra fin,et les choses communes seront partagées ou licitées.

L'indemnité d'assurance,ainsi que le produit de la licitation seront partagés entre les copropriétaires dans la proportion de leurs droits respectifs établis par le montant de leurs quotités dans les parties communes.

est fait usage, .Ils devront en justifier au gérant.

SECTION II. ASPECT

ARTICLE QUARANTE HUIT:

Les copropriétaires,les locataires et autres occupants de l'immeuble ne pourront scier,casser et fendre du bois que dans les caves.

Ils ne pourront mettre aux fenêtres et sur les terrasses,ni enseigne,ni réclame,garde-manger,linges, et autres objets visibles de l'extérieur.

SECTION III. ORDRE INTERIEUR

ARTICLE QUARANTE NEUF:

Les parties communes,notamment,le hall commun d'entrée,las escaliers,paliers et dégagements doivent être maintenus libres en tous temps,il ne pourra jamais y être accroché,déposé ou placé quoi que ce soit, cette interdiction vise tout spécialement les vélos,les voitures et jouets d'enfants.

Les tapis et carpettes ne pourront être battus ni secoués dans l'immeuble;les occupants doivent utiliser à cette fin,les appareils ménagers appropriés.

ARTICLE CINQUANTE:

Il ne pourra être fait dans les couloirs et sur les paliers communs,aucun travail de ménage tels que brossages de tapis,literies,habits,meubles,cirages de chaussures etc...

ARTICLE CINQUANTE ET UN:

Il est strictement défendu d'utiliser dans l'immeuble des tuyaux d'amenée du gaz en caoutchouc ou autres matières susceptibles de se rompre sous la pression du gaz ou pour toute autre cause,ces tuyaux doivent être rigides et métalliques.

ARTICLE CINQUANTE DEUX:

Les occupants de l'immeuble sont autorisés mais à titre de simple tolérance à posséder dans l'immeuble des chiens,chats et oiseaux.

Si l'animal ainsi toléré était source de nuisance par bruit,odeur,ou autrement,la tolérance pourrait être retirée pour l'animal incriminé,par décision de l'assemblée générale,statuant à la simple majorité des voix présentes à l'assemblée.

Le fait de ne pas se conformer à la décision de l'assemblée générale entrainera le contrevenant à une amende de cinquante francs par jour de retard,sans préjudice à toutres autres sanctions à ordonner par la voie judiciaire,ces amendes constituant une recette commune.

SECTION IV. MORALITE- TRANQUILLITE

Les copropriétaires,les locataires,domestiques et autres occupants de l'immeuble devront toujours y habiter bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique du bon père de famille.-

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment,troublée par leur fait,celui des personnes à leur service,de leurslocataires et visiteurs.

Il ne pourra être fait aucun bruit anormal et plus spécialement aucun bruit de nature à troubler le sommeil des occupants/

EPTIEME FEUILLET

~~-ment participant pour un nombre de huit cent quatorzièmes correspondant au nombre de millièmes afférents à ces éléments.- Il en sera ainsi notamment pour le contrat d'entretien, la consommation de la force motrice, les réparations de l'ascenseur etc.-~~

L'usage de l'ascenseur ~~xxx~~ sera réglementé par l'Assemblée Générale statuant à la simple majorité des voix, ~~les propriétaires de l'élément rez de chaussée et des emplacements pour voiture devant s'abstenir à ce vote.~~

SECTION VII. DESTINATIONS DES LOCAUX

ARTICLE CINQUANTE NEUF:

L'élément privatif du rez de chaussée, ~~est~~ sont destinés à l'installation de bureaux ou magasins, les appartements des étages sont destinés à l'habitation résidentielle ou à l'exercice d'une profession libérale.

En aucun cas la profession ainsi exercée ne pourra troubler la jouissance des occupants par bruit, odeur ou autrement.

Si l'exercice d'une profession libérale dans l'immeuble provoquait l'usage intensif de certaines parties communes, le titulaire de la profession libérale aurait à s'entendre avec la gérance pour fixer par un forfait l'indemnité due à la communauté pour cet usage dans la mesure ou il dépasse la normale.

Les bureaux du rez de chaussée peuvent être utilisés pour l'installation de tous bureaux quelconques, sans aucune restriction, de salles d'exposition et de dépôts, à l'exclusion de matières dangereuses ou inflammables ou qui par l'odeur causeraient un désagrément grave pour les autres occupants.

ARTICLE SOIXANTE:

Il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble, aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les balcons, sur les portes et murs extérieurs ni dans les escaliers, hall d'entrée, et dégagements.

Cependant il est permis d'apposer sur la porte d'entrée, des appartements ou à côté d'elle une plaque du modèle autorisé par l'assemblée, indiquant, le nom de l'occupant, sa profession, les jours de visite, l'étage qu'il occupe.-

Chacun disposera dans l'entrée d'une boite aux lettres, qui pourra porter le nom du titulaire, l'inscription devant être du modèle prescrit par l'assemblée.

Des plaques plus importantes pourront être placées pour signaler l'existence des bureaux.

ARTICLE SOIXANTE ET UN:

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodes.-

Aucun dépôt de matières inflammables n'est autorisé dans l'immeuble, sans l'autorisation de l'assemblée générale statuant à la simple majorité des voix.

Ceux qui désirent avoir à leur usage pareil dépôt devront supporter les frais supplémentaires d'assurance contre les risques d'incendie, et d'explosions occasionnés aux copropriétaires et occupants de l'immeuble par cette aggravation des risques.

SECTION VIII. GERANCE

ARTICLE SOIXANTE DEUX:

9e et du premier étage.

JIT. EME FEUILLET

Ces comptes généraux comporteront obligatoirement le relevé des dépenses générales de leimmeuble et l'indication de leur répartition entre les copropriétaires.

Le gérant présente trimestriellement à chaque propriétaire son compte particulier,avec le relevé des dépenses générales de l'immeuble.

Une provision sera versée au gérant par les copropriétaires pour lui permettre de faire face aux dépenses communes;le montant de la provision est fixé par dépenses communes;le montant de la provision est fixé par l'assemblée générale, chaque propriétaire payant sa quote part d'après le nombre de millièmes qu'il possède dans les parties communes.

L'assemblée générale peut décider à la majorité des trois/ quarts de la constitution d'un fond de réserve destiné à faire face aux grosses réparations et au remplacement de l'appareillage.

Le gérant a le droit de réclamer les provisions fixées par l'assemblée générale; a défaut de paiement,le gérant assignera en paiement le propriétaire défaillant après avoir pris l'avis conforme du conseil de gérance.

Le gérant a un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction pour assigner en paiement le propriétaire défaillant.-

Les sommes dues par le défaillant produiront de plei plein droit, et sans mise en demeure,intérêts au taux de huit pour cent l'an,net d'impôts depuis l'exigibilité jusqu'au paiement.

durant la carence du défaillant,les autres copropriétaires suppléeront à sa carence et fourniront les sommes nécessaires à la bonne marche des servicescommuns.-

Si l'appartement ou le garage du défaillant est donné en location,le gérant a délégation de toucher directement du locataire,le montant des loyers à concurrence des sommes dues à la communauté.

Le locataire ne pourra s'opposer à ce paiement,et il sera valablement li béré vis à vis de son bailleur des sommes versées au gérant,il serait inéquitable que le bailleur touche son loyer sans supporter les charges communes.

SECTION IX CHARGES COMMUNES.

ARTICLE SOIXANTE SEPT.-

De même que les charges d'entretien et de réparations , dont ilest question au statut de l'immeuble,les charges,nées des besoins communs sont supportés par les copropriétaires,en proportion de leurs droits dans les parties communes.

Telles sont les dépenses de l'eau et de l'électricité, pour l'entretien,le nettoyage et l'éclairage des parties communes,le salaire des personnes chargées de l'entretien des parties communes,le traitement du gérant,les versements légaux de la sécurité sociale,les frais d'achat d'entretien, et de réparation du matériel, mobilier commun, tels que boites à ordures,ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble,les fournitures de bureau,les frais de correspondances,etc...

ARTICLE SOIXANTE HUIT:

EUVIEME ET DERNIER FEUILLET

Enregistré neuf rôles trois renvois
à Ixelles 1er Bureau, le vingt-cinq octobre 1900 septante trois
Vol. 6 fol. 78 case 9
Reçu : cent cinquante francs
150 fr Le Receveur.
ROCHUS